

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/259/2013/VI-61
Einreicher:	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.09.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.09.2013				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.09.2013				
Stadtrat	öffentlich	09.10.2013				

Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße,,
Billigung Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 "Altenpflegeheim an der Feldstraße" mit den zugehörigen Anlagen in der als Anlage 2 zu diesem Beschluss beigefügten Fassung wird gebilligt. Dem Vertragsabschluss wird zugestimmt.
2. Die während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.
3. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 6 der Gemeindeordnung GO LSA beschließt der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit zwei dazugehörigen Beiblättern und dem Text (Teil B) in der als Anlage 4 zu diesem Beschluss beigefügten Fassung vom 09.08.2013 als Satzung.
4. Die beiliegende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 wird gebilligt.
5. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 7 BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 10 BauGB, § 12 BauGB, § 13a BauGB, § 6 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt GO LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/036/2012/VI-61 – Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, beschlossen im Stadtrat am 14.03.2012 DR/BV/075/2012/VI-61 - Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der

	Feldstraße", beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 29.03.2012 DR/BV/239/2012/VI-61 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss, beschlossen im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 11.09.2012 BV/047/2013/VI-61 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“, Billigung des 2. Entwurfs und Auslegungsbeschluss, beschlossen im Stadtrat am 24.04.2013
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/>	S02, S10
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	M04
Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen durch die Beschlussfassung keine Kosten. Die mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Planungskosten sind durch den Vorhabenträger übernommen worden. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten, da vorhabenbedingte infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Durchführungsvertrages dem Vorhabenträger (Saarländischer Schwesternverband e. V.) übertragen werden.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung

Mit dieser Vorlage soll dem Vertragsabschluss zum Durchführungsvertrag zugestimmt, die Bewertung der zum Vorhaben eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen und der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ mit seiner Begründung als Voraussetzung für dessen Inkrafttreten herbeigeführt werden.

Der Vorhabenträger Saarländischer Schwesternverband e.V. plant die Errichtung einer Altenpflegeeinrichtung auf einer derzeit un bebauten Fläche an der Feldstraße im Stadtteil Roßlau. In Roßlau betreibt der Saarländische Schwesternverband e. V. derzeit zwei Altenpflegeeinrichtungen, ein Altenpflegeheim in der Lukoer Straße und eines in der Waldstraße. Das Objekt in der Waldstraße soll aufgrund von erheblichen Mängeln hinsichtlich des Bauzustandes, der Baustruktur und der städtebaulichen Situation aufgegeben und durch den geplanten Neubau an der Feldstraße zeitnah ersetzt werden. Die detaillierten Inhalte und Informationen zur Planung sind den beigefügten Anlagen 4 bis 6 zu entnehmen.

Das Vorhaben erforderte die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Mit den Mitteln des § 34 BauGB (nicht beplanter Innenbereich) lässt sich das Vorhaben nicht städtebaulich geordnet einfügen.

Da das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung brach liegender Flächen und damit der Innenentwicklung dient, kam das beschleunigte Planverfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Gemäß § 13 a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Umweltbelange mussten jedoch im Übrigen in die Planung eingestellt werden. Die Vorschriften zum gesetzlichen Artenschutz waren uneingeschränkt zu beachten.

Der Bebauungsplan ist unter Anwendung des 2008 eingeführten § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist danach folgende Besonderheiten auf:

Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der BauNVO oder in sonstiger Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (wie z.B. hier „Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim“), können die Einzelheiten des Vorhabens in dem zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt werden. Zulässig sind dann nur das oder die im Durchführungsvertrag beschriebenen Vorhaben. Der Durchführungsvertrag muss zwar erstmals vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat zustande kommen; er darf aber auch nach der Inkraftsetzung des Plans jeweils mit Zustimmung durch den Stadtrat noch geändert, ergänzt oder fortgeschrieben werden.

Der Abschluss des in Anlage 2 beigefügten Durchführungsvertrages zum geplanten Vorhaben ist zwingende Voraussetzung für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag regelt ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere die inhaltlichen und zeitlichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Die Einzelheiten sind dem Vertragstext und den Anlagen des Durchführungsvertrages zu entnehmen.

Nachdem der Stadtrat am 14.03.2012 den Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ gefasst hatte, wurde im April 2012 die frühzeitige Beteiligung anhand eines Informationsblattes durchgeführt.

Die im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden geprüft, bewertet und für die Planungsphase Entwurf, soweit relevant, berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 11.09.2012 hat der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ gebilligt und zur öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu beteiligen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung des geplanten Altenpflegeheimes ergaben sich Planänderungen, die die Grundzüge der bisher verfolgten Planung nicht nur unwesentlich berührten. Es war daher eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes durchzuführen. Dazu wurde am 24.04.2013 vom Stadtrat der Beschluss gefasst und im Anschluss daran die Offenlage und die Beteiligungen zum 2. Planentwurf durchgeführt.

Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungen gingen Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Sachpunkten ein:

- Lage und Gestaltung des geplanten Altenpflegeheimes und des Wirtschaftshofes und die daraus folgende städtebauliche Wirkung auf die benachbarte Wohnbebauung,
- mögliche Lärmeinwirkungen auf angrenzende Grundstücke infolge des Betriebes und des anlagenbezogenen Verkehrs,
- Regelung der Regenwasserversickerung bzw. -einleitung
- Erhalt von bestehenden Vegetationsflächen bzw. die beabsichtigte Neugestaltung der Freiflächen,
- Gestaltung der geplanten Wohnbebauung westlich des „Grünen Weges“,
- Ersatzstandort für die entfallenden Wertstoffcontainer.

In der als Anlage 3 beigefügten Tabelle sind die Übersicht der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie alle eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken zu den beiden Planentwürfen sowie die zugehörigen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

Im Ergebnis des vorliegenden Abwägungsvorschlags wurden die Planfassung und die Begründung entsprechend dem vorliegenden Satzungssexemplar (Plan und Begründung, Stand 09.08.2013) angepasst (siehe Anlage 4). Die erforderlichen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, sie dienen der besseren Information und erhöhen die Rechtssicherheit der Planung. Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird das Ergebnis der Abwägung denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, zugestellt.

Zu dieser Beschlussfassung bestehen keine Alternativen, da bei Aufstellung jedes Bebauungsplanes die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und durch den Stadtrat zu bewerten sind. Eine fehlende Abwägung bewirkt die Unwirksamkeit der Planung. Dies gilt auch für den Durchführungsvertrag.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zu seiner Wirksamkeit als Satzung zu beschließen und bekanntzumachen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird nach der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages durch den Oberbürgermeister veranlasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Anlagen:

- 2 Durchführungsvertrag (mit Anlagen zur Vorhabensplanung)
- 3 Abwägungsvorschlag
- 4.1 Satzungssexemplar zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in der Fassung vom 09.08.2013 mit der Planzeichnung (Teil A),
- 4.2 dazugehörige Beiblätter zu den festgesetzten Schallemissionskontingenten und den textlichen Festsetzungen (Teil B)
- 5 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61 „Altenpflegeheim an der Feldstraße“ in der Fassung vom 09.08.2013